The background of the slide is a map of the commune of Châtelaudren-Plouagat. The map shows a network of roads in white and light blue, with a central area highlighted in a darker blue. The text is overlaid on the map in semi-transparent white boxes.

# MISSION D'ÉTUDE POUR LA REDYNAMISATION DES CENTRALITÉS DE LA COMMUNE DE CHÂTELAUDREN-PLOUAGAT

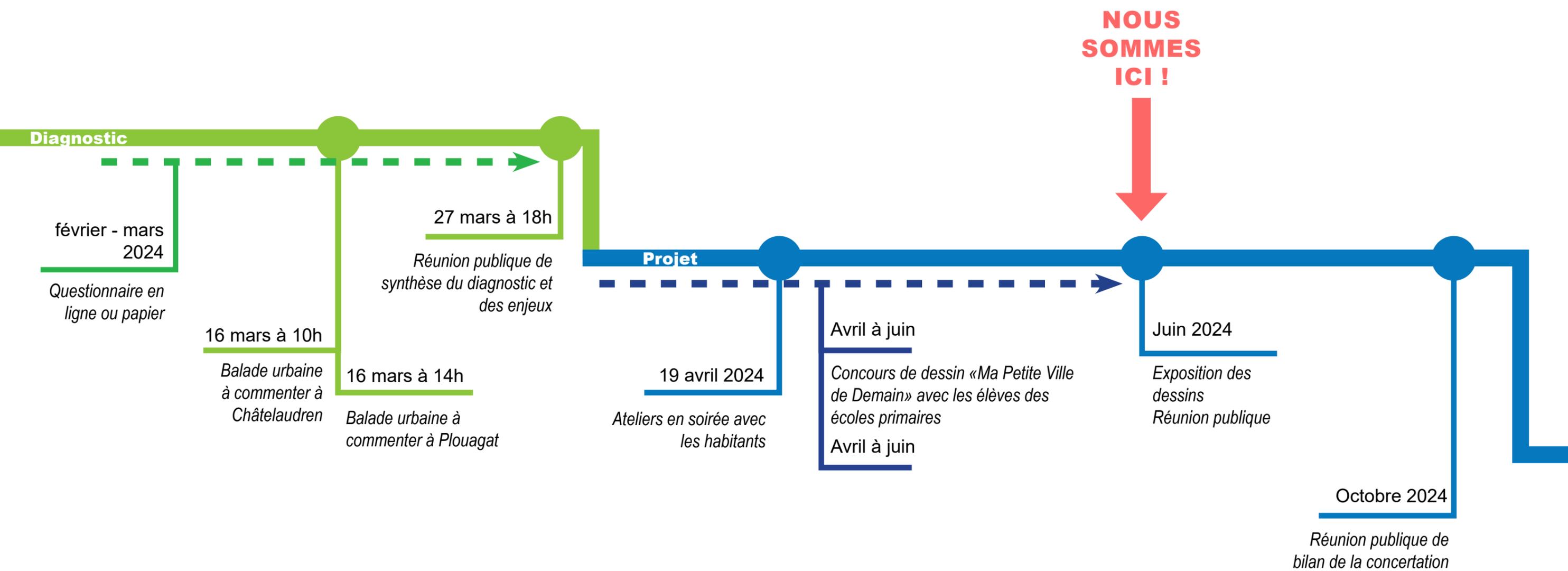
Phase 2 : Stratégie de redynamisation / Réunion publique du 24 juin

# SOMMAIRE

<b>CONCERTATION : DÉROULÉ ET RETOURS DE LA SOIRÉE</b>	<b>3</b>
<b>DEUX SCÉNARIOS POUR AIDER LA RÉFLEXION</b>	<b>7</b>
<b>UN RÉCIT COMMUN POUR CONFORTER LES IDENTITÉS</b>	<b>12</b>
<b>LES «PILIERS» DU RÉCIT : LES AXES STRATÉGIQUES</b>	<b>14</b>

# **01** CONCERTATION : DÉROULÉ ET RETOURS DE LA SOIRÉE

# LE PLANNING DE LA CONCERTATION





# REMARQUES STRUCTURANTES ET PREMIÈRES PISTES D'ACTION

## ***Pacifier les voies et revoir la gestion du stationnement***

- Ralentir les flux sur la RD712, la Rue de la Gare et la Rue Berthou
- Inverser le sens de circulation de la Rue Pasteur pour créer une entrée de centre-ville depuis Plouagat
- Clarifier le plan de circulation dans le centre de Châtelaudren
- Créer du stationnement de report pour les voitures qui restent longtemps et aménager des déposes minutes devant les commerces.
- Avoir une meilleur signalétique pour indiquer où sont les parkings et combien de places ils comprennent

## ***Rendre attractif les centres en améliorant la qualité des espaces publics***

- Donner plus d'espace aux piétons et modes doux dans le centre de Châtelaudren
- Végétaliser les places
- Offrir plus de place pour des terrasses
- Imaginer l'implantation d'une halle multi-usage sur la Place De Gaulle

## ***Reconnecter les centralités par les chemins de traverse et le paysage***

- Compléter la trame de chemins pédestres pour avoir une continuité globale à l'échelle de la commune
- Mieux signaler le réseau de chemins pédestres et les espaces verts extérieurs

## ***Conforter l'émergence des polarités extérieures***

- Développer une polarité autour de la gare
- Conforter le pôle de la Mi-route dans une vocation mixte
- Etre vigilant à la qualité des aménagements autour des zones d'activités

# 02 DEUX SCÉNARIOS POUR AIDER LA RÉFLEXION

# DEUX SCÉNARIOS TRAVAILLÉS AVEC LES ÉLUS LORS D'UN ATELIER

## CONCLUSION DU DIAGNOSTIC

Une commune nouvelle composée de deux communes complémentaires avec deux centres-bourgs à conforter et des polarités émergentes à inclure

### SCÉNARIO 1

Des centres-bourgs confortés dans leur rôle de centralité

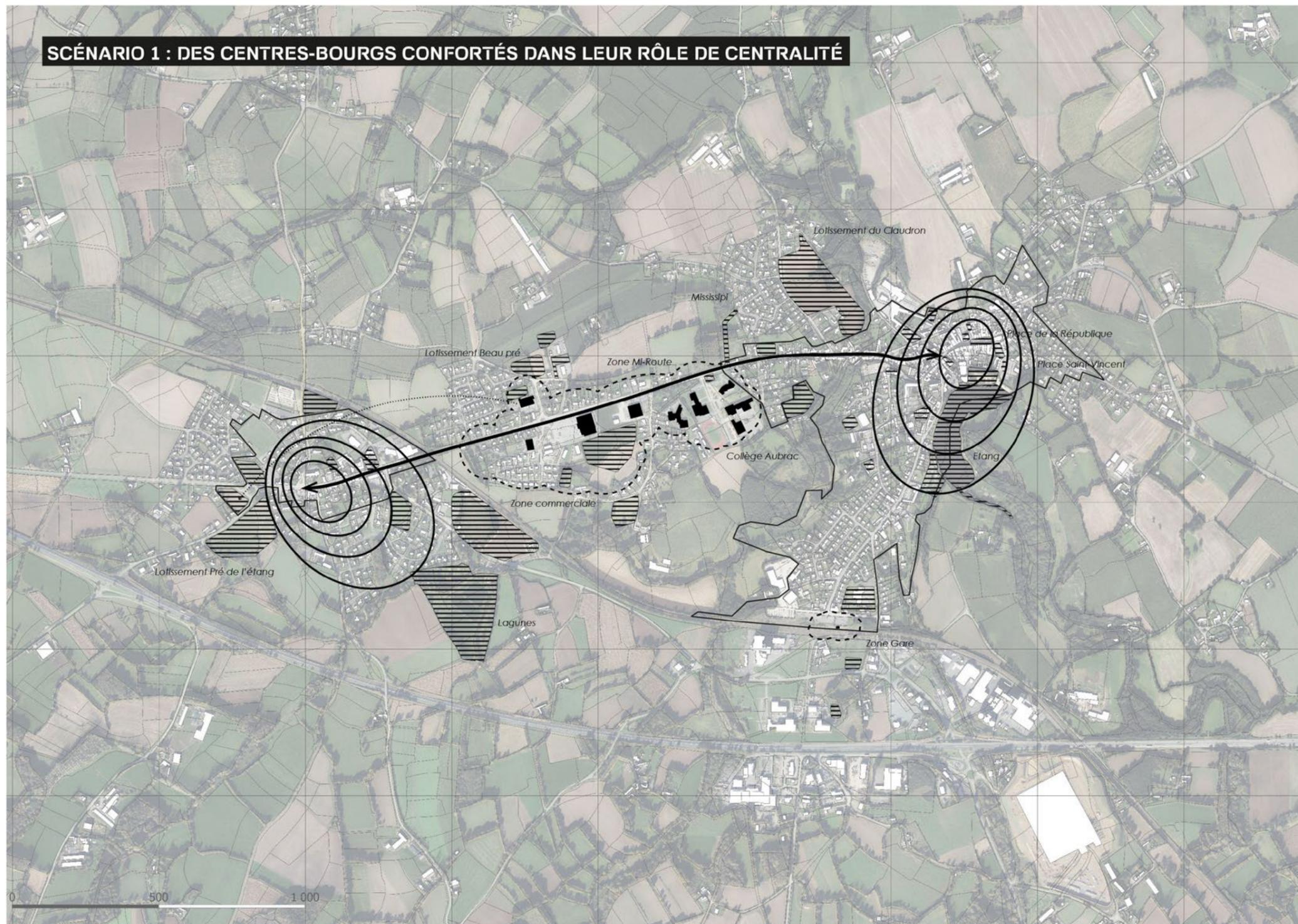
*Des efforts concentrés sur les deux centres-bourgs qui sont adaptés et réaménagés pour être en capacité de conforter leur position de centralités rayonnantes.*

### SCÉNARIO 2

De nouvelles centralités complémentaires des centres-bourgs anciens

*Des efforts concentrés sur les polarités émergentes qui vont être investies comme nouveaux lieux de vie et davantage reliées aux centres-bourgs existants*

# SCÉNARIO 1 : LES CENTRES HISTORIQUES RENFORCÉS



## Les centres historiques sont les centralités principales :

- La liaison principale reste l'axe Saint-Brieuc/Mississipi qui concentre l'essentiel des flux.
- Une nouvelle entrée de ville se développe à Plouagat (nouveau lotissement, projet de résidence sénior et micro-crèche) ce qui remodèle considérablement le bourg.
- La Mi-route reste une zone de projets, sans mise en réseau des différents espaces qui la composent.
- La gare reste un simple espace de transit, sans constitution d'un pôle gare.
- Des nouvelles zones résidentielles se développent en périphérie des centres-bourgs renforçant ainsi leur rôle de centralité.

## Plusieurs interrogations :

- ▶ Impact du déplacement des mairies vers la zone de la Mi-route ?
- ▶ Utilité de l'amplification commerciale de Mi-route ?
- ▶ Quelle identité pour le pôle gare ?

# SCÉNARIO 2 : LES NOUVELLES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES



**Les nouvelles zones d'intérêt sont devenues centralités.**

- Les nombreux projets (résidentiels, commerciaux,...) ont considérablement charpenté la zone de la Mi-route qui fait désormais destination.
- L'intériorité de la zone mi-route a été repensée pour permettre des déplacements plus aisés entre les différents commerces et équipements, et les zones résidentielles.
- Autour de la gare s'est constitué un véritable quartier mixte et attractif.
- Les centres-bourgs demeurent des espaces attractifs, investis par les habitants de la commune et des villes alentours.
- Les différents points de centralité sont reliés par des itinéraires pré-existants, formant une boucle de desserte efficace.

## Plusieurs interrogations :

- ▶ Quel niveau d'investissement sur les centres anciens ?
- ▶ Quelles vocations futures de la mi-route et du pôle gare pour créer les conditions de l'émergence d'un quartier propre ?
- ▶ Quel statut des liaisons entre les centres historiques et les nouveaux lieux de vie ?

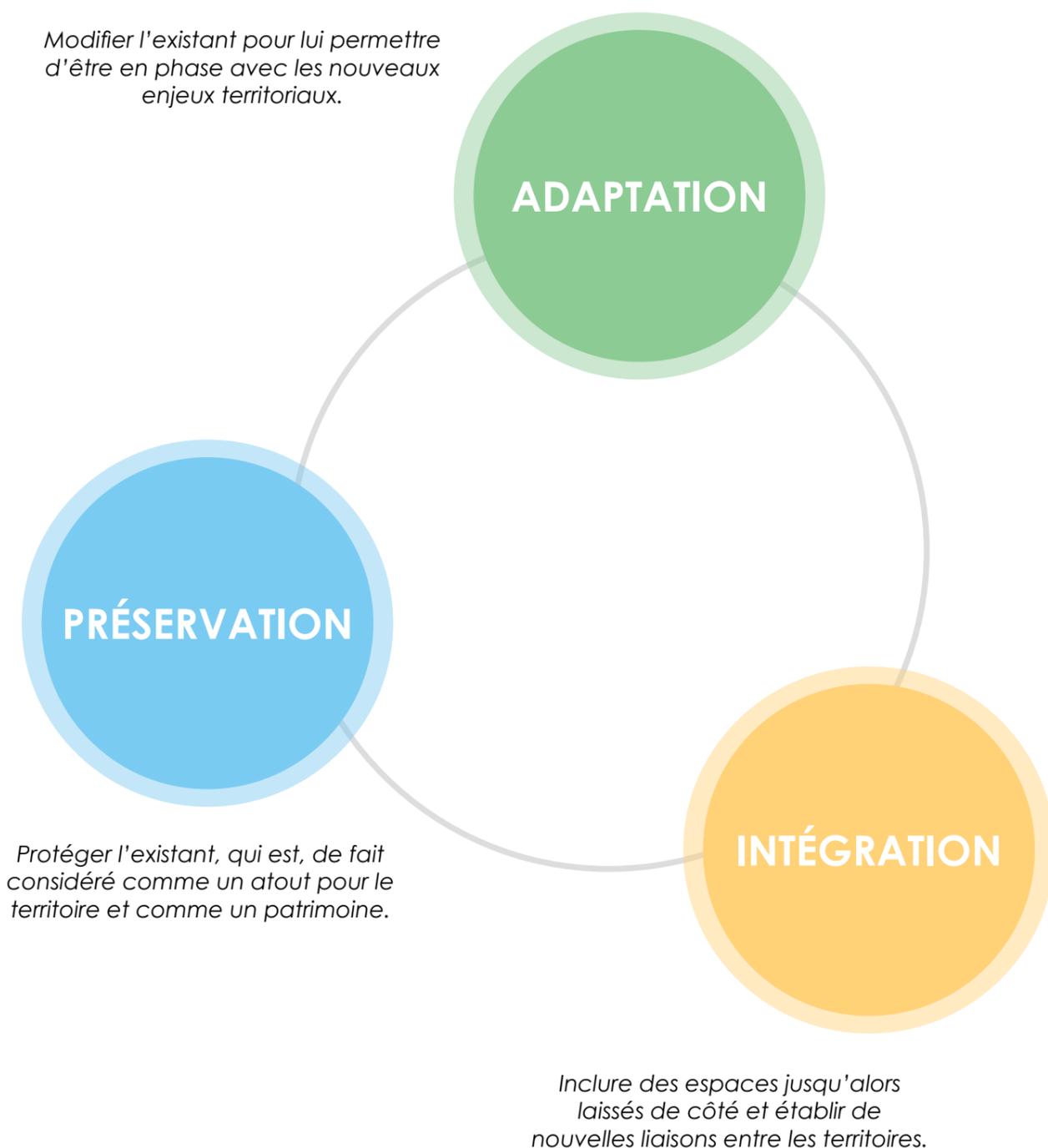
# CONCLUSIONS DU TRAVAIL AUTOUR DES DEUX SCÉNARIOS

- ▶ **DES SCÉNARIOS TRÈS CONTRASTÉS QUI PEUVENT DIFFICILEMENT S'ENVISAGER L'UN SANS L'AUTRE**
- ▶ **DE NOMBREUSES OPPORTUNITÉS DE PROJETS QUI CONCERNENT LES DEUX SCÉNARIOS AVEC DES PROBLÉMATIQUES TRÈS VARIÉS :**
  - *Le travail fin sur l'existant, le patrimoine et l'animation dans les centres*
  - *Le développement de projets mixtes en expansion sur les autres secteurs*
- ▶ **UN BESOIN DE TRAVAILLER UN SCÉNARIO « CONSENSUS » PERMETTANT DE CONFORTER LES CENTRES HISTORIQUES MAIS ÉGALEMENT DE REGARDER L'AVENIR EN DÉVELOPPANT DE MANIÈRE COHÉRENTE LES AUTRES CENTRALITÉS (MI-ROUTE, GARE)**

**03**

**UN RÉCIT COMMUN POUR CONFORTER LES  
IDENTITÉS**

### 3 OBJECTIFS À LA BASE DE CE RÉCIT COMMUN



#### EN 2040 CHATELAUDREN-PLOUAGAT SERA....

##### **Une ville composée de différents quartiers aux identités marquées**

Le développement de la ville peut s'accompagner de la définition d'identités de quartiers, qui ne seraient pas uniquement liées aux services, équipements ou activités qu'on y trouve. Ces identités reposeraient sur la pluralité des situations qui existe à Châtelaudren-Plouagat, et donc les différents modes d'habiter le territoire que cela implique.

##### **Une référence en matière de patrimoine vivant**

La notion de patrimoine vivant suppose la conciliation réussie des notions de développement et de préservation. dans le cas présent, il s'agit de miser sur l'adaptation d'un patrimoine architectural ancien aux modes d'habiter contemporains; la mise en valeur du grand paysage environnant; et la pérennisation d'usages existants comme patrimoine vécu.

##### **Une commune accessible et inclusive**

Garantir à tous et toutes la possibilité de s'établir, de rester, et de vieillir à Châtelaudren-Plouagat c'est organiser une ville des micro-déplacements et du tout à proximité,. C'est aussi adapter l'offre résidentielle pour rendre attractifs les centres-villes et bourgs. Finalement, c'est aussi réaménager les espaces publics et les voiries pour sécuriser et pacifier les déplacements.

##### **Un exemple de conciliation entre activité et habitabilité**

Des secteurs spécifiques posent la question de l'intégration de la question économique et commerciale :

- Le bord de RN et son développement futur
- La zone d'activité et son intégration à l'aire urbaine
- Le développement d'un véritable pôle gare

##### **Le pari réussi d'un renouvellement généralisé, systématique et étayé**

L'adaptation d'un tissu ancien et la capacité à projeter sans «remplir» suppose l'élaboration d'une véritable stratégie pour les friches communales (reconversion, restructuration et réhabilitation).

# 04 LES «PILIERS» DU RÉCIT : LES AXES STRATÉGIQUES

# CHÂTELAUDREN-PLOUAGAT, UNE VILLE PLURIELLE ET COMPOSITE

## UNE COMMUNE COMPOSÉE DE DIFFÉRENTS QUARTIERS



### Une ville composée de différents quartiers aux identités marquées

Habiter à Châtelaudren-Plouagat c'est pouvoir habiter :

- Un cœur ancien adapté
- Un bourg rural animé et sa grande rue
- Un quartier gare dynamique, comme véritable porte d'entrée pour la commune
- Des périphéries actives avec une vocation commerciale marquée
- Des quartiers structurés autour des grands équipements communaux (écoles, infrastructures sportives...)
- Un cadre de campagne avec jardins individuels, mitoyennetés relatives, et vues sur les vallées

Il existe en effet une pluralité de modes d'habiter qui sont liés aux différentes situations que l'on trouve à Châtelaudren-Plouagat.

Aucune n'est amenée à prendre le dessus sur les autres : il n'est pas question d'homogénéiser cette offre mais bien au contraire, de valoriser cette diversité des manières d'habiter et de vivre le territoire.

Ces possibilités multiples peuvent aussi correspondre à des parcours de vie différents.

### D'un point de vue opérationnel, il s'agira de :

- Favoriser le développement d'identités propres pour chacun des quartiers
- Générer le développement d'un vie de quartier effective au sein de ces secteurs

# UN SCÉNARIO QUI SE DÉCLINE EN 3 AXES STRATÉGIQUES

## **1. VERS UNE COMMUNE QUI FAIT VIVRE LA NOTION D'HABITER**

CONFORTER ET DIVERSIFIER LA PLURALITÉ DES MODES D'HABITER

## **2. VERS DES CENTRES-BOURGS INCLUSIFS ET CONVIVIAUX**

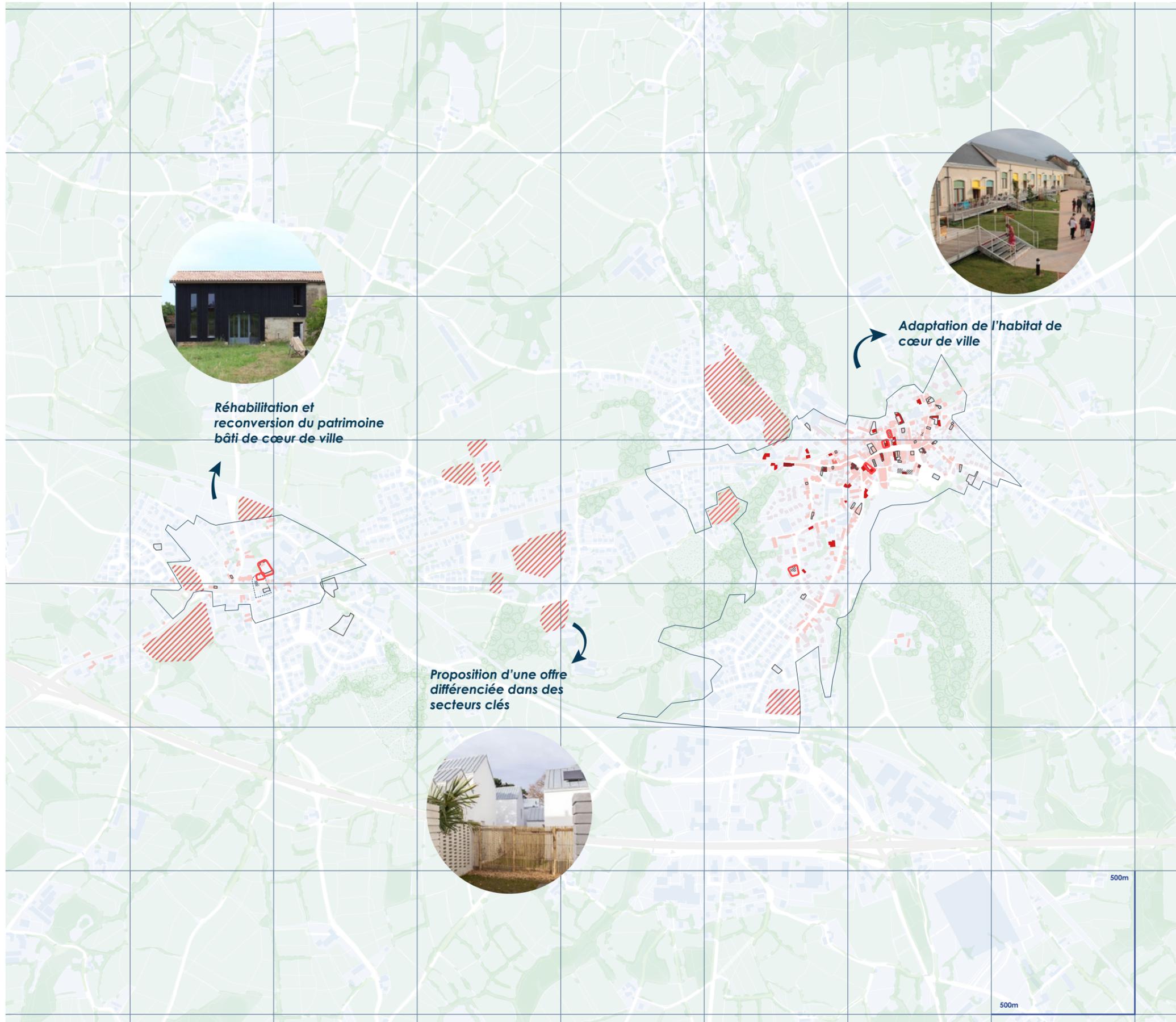
REPENSER LES DÉPLACEMENTS ET LES ESPACES PUBLICS

## **3. VERS UNE INTÉGRATION FINE DE LA DIMENSION ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE**

ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

# AXE 1 : VERS UNE COMMUNE QUI FAIT VIVRE LA NOTION D'HABITER

## CONFORTER ET DIVERSIFIER LA PLURALITÉ DES MODES D'HABITER



### A. Adapter le tissu ancien

- Bâti remarquable à valoriser
- Bâti d'accompagnement à conserver
- Bâti dégradé nécessitant une intervention
- ▨ Immeubles tests (OPAH-RU)
- Parcelles 100% vacantes (OPAH-RU)
- Projets de renouvellement identifiés

### B. Développer une nouvelle offre de logements

- ▨ Projets d'expansion

La notion de patrimoine vivant est intéressante car elle prend en compte ce qui relève d'un héritage plus « ordinaire » ou vécu. Elle ne cantonne pas le concept de préservation au simple patrimoine architectural ou bâti, mais au contraire organise un dialogue entre volonté de sauvegarde et besoin d'évolution. Elle crée une dynamique qui inscrit de fait les nouvelles constructions d'aujourd'hui dans une position de patrimoine vivant de demain.

Ainsi, la mise en valeur d'un patrimoine vivant c'est donc la conciliation réussie des notions de développement et de préservation.

**D'un point de vue opérationnel**, l'application de cette notion peut se décliner en plusieurs actions concrètes :

- L'adaptation du tissu ancien pour permettre aux habitants de vivre réellement dans les centres sans subir une densité trop forte qui les pousserait à s'éloigner des centralités
- Le développement d'une nouvelle offre de logements qui réponde au parcours résidentiel et à la volonté de sortir de l'homogénéité du modèle pavillonnaire

# AXE 2 : VERS DES CENTRES-BOURGS INCLUSIFS ET CONVIVIAUX

## REPENSER LES LIEUX DE RENCONTRE ET LEUR ACCESSIBILITÉ



### C. Revaloriser les espaces publics existants et créer de nouveaux espaces de rencontre

-  Socle d'espaces publics
-  Espaces publics déjà traités
-  Espaces publics structurants à repenser
-  Espaces publics de couture à adapter
-  Strate haute et tissu arboré
-  Continuités vertes et bleues dans lesquelles s'inscrire
-  Nouveaux parcs/jardins à créer

### D. Améliorer & optimiser les déplacements

-  Voies et liaisons principales à pacifier
-  Chemins de randonnée existants
-  Continuités douces à renforcer
-  Poches de stationnement à créer, conforter
-  Croisement / franchissement à pacifier

### E. Compléter l'offre communale en équipements et services

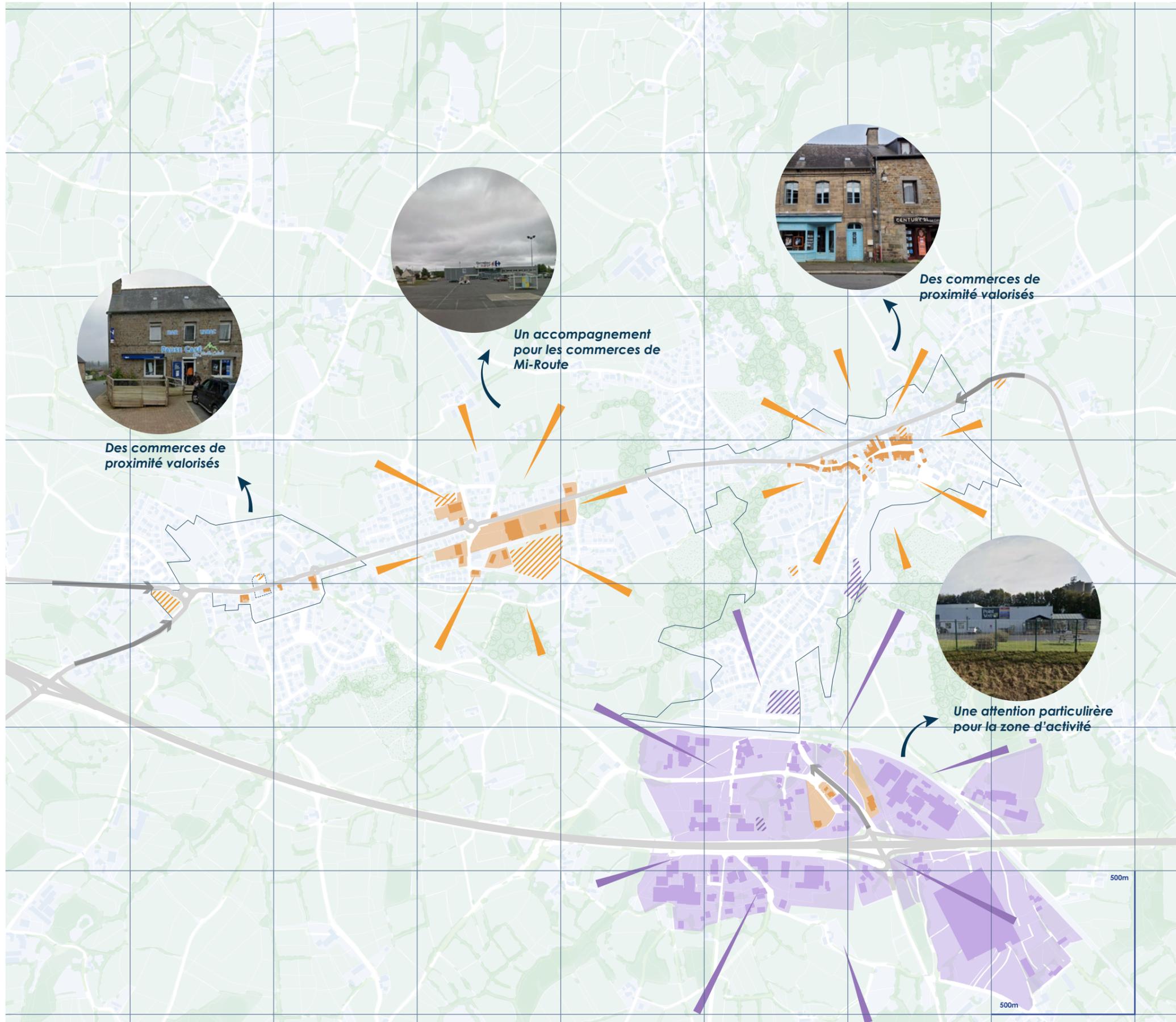
-  Équipements communaux existants
-  Projets d'équipements

Favoriser l'accessibilité c'est aussi mettre en avant la marchabilité de ces espaces et les micro-déplacements qu'ils permettent. Pour cela, il s'agit de mener un travail sur les déplacements en favorisant les modes doux et actifs et en apportant sécurité et confort pour les liaisons existantes

Finalement, un des atouts majeurs de ces espaces de centre-ville et de centre-bourg c'est le «tout à proximité», soit la capacité de trouver dans un secteur proche les indispensables du quotidien. Cette dimension du «tout à proximité» est rendue possible par l'activité commerciale intense de ces espaces. Il importe donc de maintenir cette activité et de permettre aux commerces de se saisir de cette situation de centre-bourg (utilisation partielle/ponctuelle de l'espace public, etc)

# AXE 3 : VERS UNE INTÉGRATION FINE DE LA DIMENSION ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

## ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS



### F. Maintenir l'activité commerciale et stimuler l'implantation de nouveaux commerces

- Commerces existants
- ▨ Projets d'implantation d'activité commerciale
- Activités économiques
- ▨ Projets d'implantation d'activité économique

### G. Organiser l'intégration des activités économiques et commerciales dans le tissu urbain

- ☀ Polarité commerciale
- ☀ Polarité économique
- ➔ Situation d'entrée de ville

L'approche développée ci-après est davantage sectorisée puisqu'elle s'intéresse à des secteurs d'intérêt spécifiques, au regard de cet enjeu de la ville commerciale et productive.

S'il existe un tissu commercial déjà dense et diversifié, ainsi qu'une offre complémentaire entre les centres-villes et la Mi-Route; il importe néanmoins d'agir dans le sens d'un maintien de cette activité commerciale de proximité.

Un second aspect de cette dimension productive et commerciale, c'est le défi à venir de la gestion de l'entrée de ville de la RN12 et du développement potentiel des espaces attenants à cet axe majeur. Il s'agira donc de négocier et d'organiser au mieux leur intégration au sein de l'aire urbaine de la commune.

Finalement, l'intensification du trafic ferroviaire est une projection à anticiper. Dans cette perspective, on peut ainsi poser la question du devenir du quartier gare : Est-il amené à devenir un véritable pôle ?

# METTRE EN COHÉRENCE LE CENTRE-VILLE DE CHÂTELAUDREN

## AXONOMÉTRIE



# CONFORTER L'IMAGE DE BOURG À PLOUAGAT

## AXONOMÉTRIE



# CHANGER L'IMAGE DE LA MI-ROUTE

## AXONOMÉTRIE

